

**MEDEMBLIK
MANTELHOF ANDIJK
BESTEMMINGSPLAN**



BESTEMMINGSPLAN MANTELHOF ANDIJK

CODE 1399164 / 09-10-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan	4
2. 3. Gewenste situatie	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Regionaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Geluidhinder	11
4. 2. Luchtkwaliteit	11
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	12
4. 4. Bodem	12
4. 5. Externe veiligheid	13
4. 6. Waterparagraaf	13
4. 7. Ecologie	14
4. 8. Cultuurhistorie	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
5. PLANUITGANGSPUNTEN	17
5. 1. Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan	17
5. 2. Uitwerking openbare ruimte	17
5. 3. Uitwerking woningen buurt	18
5. 4. Uitwerking woningen Middenweg	19
5. 5. Voorbeeldinrichting	19
5. 6. Parkeren	19
6. PLANBESCHRIJVING	21
6. 1. Het juridische systeem	21
6. 2. De bestemmingen	21

7. UITVOERBAARHEID	23
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	23
8. RESULTATEN OVERLEG EN INSPRAAK	25
8. 1. Overleg	25
8. 2. Inspraak	27

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitsplan
<u>Bijlage 2</u>	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
<u>Bijlage 3</u>	Samenvatting archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 5</u>	Rapporten bodemonderzoeken

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Middenweg in Andijk ligt de woningbouwlocatie Mantelhof. Het betreft een locatie die na een bedrijfsverplaatsing van het agrarisch bedrijf Mantel is vrijgekomen. Voor de locatie is in 2006 een stedenbouwkundig plan, uitgaande van circa 67 woningen, door middel van een vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt. De bedrijfsbebouwing op de locatie is verwijderd en de globale nieuwe inrichting, bestaande uit de waterstructuur en basis voor belangrijkste infrastructuur is gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan is gedetailleerd opgenomen in het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).

Gebleken is dat het stedenbouwkundig plan voor Mantelhof niet meer uitvoerbaar is. Er is daarom behoefte ontstaan aan een nieuwe regeling die beter aansluit op de huidige marktomstandigheden. De huidige woningmarkt vraagt om meer flexibiliteit.

De gemeente Medemblik wil medewerking verlenen aan een bestemmingswijziging van het plan Mantelhof. Daarbij krijgt het plangebied een toekomstbestendige regeling, waarin flexibiliteit wordt geboden in aantal en typen woningen en de inrichting van de ruimte. Voorwaarde hierbij is dat dit gebeurt met respect voor de uitstraling naar de omgeving en dat de zichtlijnen richting de kerk en de IJsselmeerdijk worden gehandhaafd. Om dit te waarborgen wordt onder andere een beeldkwaliteitsplan aanvullend op het bestemmingsplan vastgesteld.

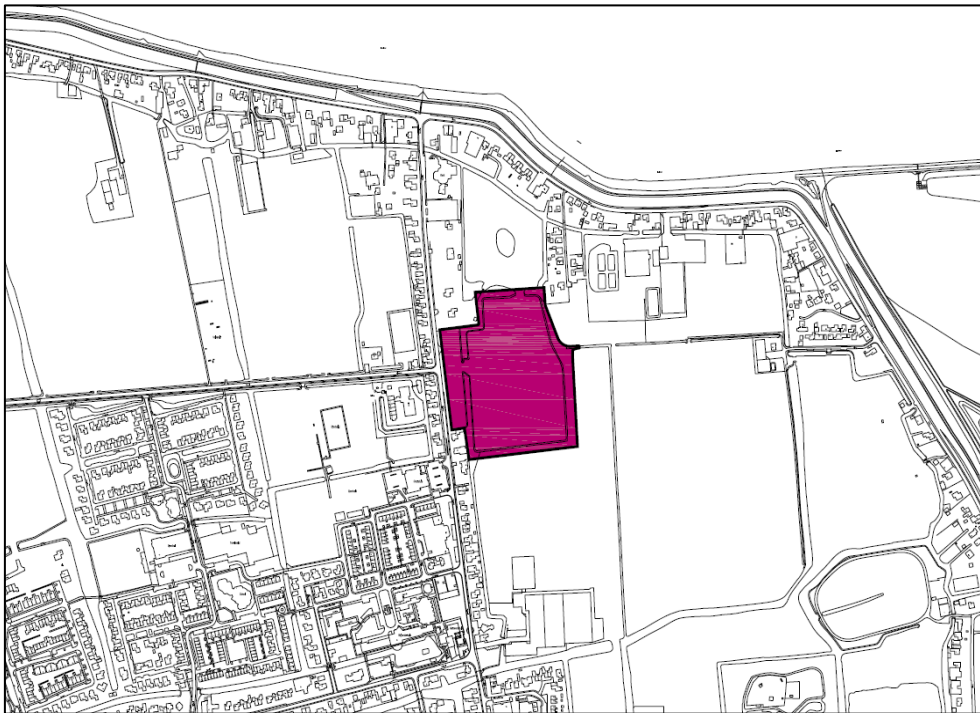
1. 2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt ten oosten van de Middenweg, in het verlengde van de Beldersweg. De begrenzing is afgestemd op de al gerealiseerd hoofdstructuur. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Dorpskernen III*, dat is vastgesteld op 4 juli 2013. De uitgeefbare kavels hebben hierin de bestemming 'Wonen', de openbare ruimte de bestemming 'Verkeer – Verblijf' en het water rondom de locatie is bestemd als 'Water'.

Binnen de woonbestemming zijn de woningen of blokken aaneengebouwde woningen vastgelegd binnen bouwvlakken, waarop een maximale goothoogte en bepalingen ten aanzien van de dakhelling gelden. Deze wijze van bestemmen biedt weinig tot geen flexibiliteit.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft *hoofdstuk 2* de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving, het oorspronkelijk plan en de gewenste situatie. *Hoofdstuk 3* geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid. Vervolgens gaat *hoofdstuk 4* in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten: geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie. *Hoofdstuk 5* beschrijft de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 6* wordt een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Ten slotte geeft *hoofdstuk 7* inzicht in zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid, waarbij *hoofdstuk 8* nog specifiek ingaat op de resultaten van de inspraak en het overleg.

2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2. 1. Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Het dorp Andijk ligt in het oostelijk deel van de gemeente Medemblik, aan het IJsselmeer. Het dorp bestaat uit diverse linten en buurtschappen. Het centrale deel van het dorp ligt aan de N505, tussen de Beldersweg en de Laanweg. De Middenweg is een deel van de N505 en de invalsweg van Andijk vanaf de Dijkweg, die langs het IJsselmeer ligt.

Aan de oostzijde van de Middenweg ligt een bebouwingslint. Ter plaatse van het plangebied is dit lint onderbroken. In het verleden stond hier de bebouwing van een grootschalig agrarisch bedrijf. Deze bebouwing is omstreeks 2005 verwijderd na een bedrijfsverplaatsing. Ten oosten van het plangebied ligt een in bebouwingslinten ingesloten agrarisch gebied, een zogenaamde 'binnenkamer'.

Een luchtfoto van het plangebied en omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied betreft een momenteel braakliggend terrein dat grotendeels is omringd door water. Het terrein is ter plaatse van de aansluiting van de Beldersweg op de Middenweg ontsloten. De belangrijkste infrastructuur is al voorbereid, deze heeft op basis van het stedenbouwkundige plan een H-vorm.

Functionele structuur

De belangrijkste functie rondom het plangebied is het wonen. In de linten is nog een beperkt aantal agrarische bedrijven aanwezig. Het gaat om akkerbouwbedrijven, veelal met glastuinbouw. In het gebied aan de overzijde van de Middenweg is een aantal voorzieningen aanwezig, waaronder een sportterrein, een buurthuis, een supermarkt en scholen. Grenzend aan het plangebied liggen agrarische gronden en een fruitpluktuin.

Binnen het plangebied wordt uitsluitend voorzien in woningen.

2. 2. Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan

In 2006 is voor het plangebied een stedenbouwkundig plan opgesteld en planologisch mogelijk gemaakt. Bij het opstellen van dit plan is het landschap als inspiratiebron gebruikt om een centrumdorps woonmilieu te creëren. Hierin is het bouwen van 67 woningen mogelijk. Het plan bestaat uit twee delen, namelijk een invulling van de ruimte in het bebouwingslint aan de Middenweg en de te ontwikkelen woonbuurt achter het lint. Het verkavelingsplan uit 2006 is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Verkavelingsplan 2006

2. 3. Gewenste situatie

De nieuwe economische situatie heeft aanleiding gegeven om het oorspronkelijke plan te herontwikkelen. Bovenal is meer flexibiliteit voor de ontwikkelaar(s) en kopers van de vrije kavels gewenst. Dit geldt vooral voor de locatie achter het op te vullen bebouwingslint aan de Middenweg. De Middenweg is een karakteristiek lint met veel historische bebouwing en veelal woningen opgebouwd uit één laag met een kap, afgewisseld met grotere, voornamere woningen zoals een 'notariswoning' en andere functies met een groter bouwvolume, zoals een kerk. Nieuwe ontwikkelingen langs het lint dienen de karakteristiek van het lint te borgen of te versterken.

In het gebied achter het lint is onder andere het maximaal aantal te bouwen woningen vergroot naar 72, om zo een goedkoper segment in de vorm van rijtjeswoningen (sociale woningbouw) te kunnen inpassen. Daarnaast is het wenselijk om de maximale goot- en nokhoogte voor de woningen te vergroten naar de gemeentelijke standaard van respectievelijk 7 en 12 meter. Een flexibel kader waarin 72 woningen kunnen worden gebouwd vraagt wel om duidelijke uitgangspunten om de kwaliteit te waarborgen. Daarvoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.

De eerder geplande hoofdinfrastructuur, bestaande uit een ontsluitingsweg van west naar oost en twee straten gelegen in noordzuidrichting, blijft behouden. De ondergrond van deze wegen is reeds aangelegd. Daarmee blijven de zichtlijnen op de dijk en de kerk, die een belangrijke landschappelijke drager zijn, behouden. Ook de randen van de locatie blijven ongewijzigd, omdat de slootaanleg en -verbreding al is uitgevoerd.

In hoofdstuk 5 is beschreven hoe de gewenste situatie, binnen de kaders vanuit beleid (hoofdstuk 3) en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4), is vertaald naar een toekomstbestendige, flexibele regeling voor de invulling van het woongebied.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit plan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. In de PRVS zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Omdat dit bestemmingsplan ten opzichte van de huidige mogelijkheden slechts beperkt extra ontwikkelingsmogelijkheden biedt, wordt alleen ingegaan op de verordening.

Het plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. Gemeenten hebben binnen deze gebieden een relatief grote beleidsvrijheid. Met betrekking tot woningbouw zijn er geen bindende juridische regels opgenomen voor ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied. Ook vanuit andere beleidsvelden zijn er geen direct bindende regels voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Regionaal beleid

Regionale Woonvisie West-Friesland

De eigen woningbehoefte van de gemeenten vormt in beginsel de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Gemeenten krijgen ook de ruimte om meer te bouwen. Zij dienen dit onderling af te stemmen. De Regionale Woonvisie is hiervoor het instrument. Op grond van de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland mag de regio West-Friesland in de periode van 2010 tot 2030 in totaal 11.750 woningen bouwen. Voor Medemblik is dit tot 2030 95 woningen per jaar. De woningbouwafspraken zijn vastgelegd in de *Regionale Woonvisie*. Een deel van de woningen moet binnen de bestaande bebouwde kom een plaats krijgen, name-

lijk 40% van de woningen die voor de eigen bevolking worden bijgebouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat er voor de komende periode extra aandacht nodig is voor ouderen en starters (1/3 deel van de nieuwbouw moet geschikt zijn voor senioren).

De regionale woonvisie voor West-Friesland sluit aan op de gewijzigde uitgangspunten van de Structuurvisie voor Noord-Holland. Meer concreet kent de regionale woonvisie twee hoofdlijnen, deze zijn:

1. bouwen voor de eigen behoefte van de regio;
2. in kwaliteiten die passen bij het karakter en de schaal van de regio.

De uitgangspunten uit de regionale woonvisie zijn verder uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2022

Op 28 februari 2013 is de gemeentelijke *Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'* vastgesteld. De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarbij worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid.

Andijk is in de structuurvisie aangemerkt als hoofdkern. Het lint langs de Middenweg is op de structuurvisiekaart aangewezen als historisch lint. Daarnaast ligt het plangebied in een omgeving waar het versterken van de kustzone wordt nagestreefd.

De structuurvisie geeft aan dat de historische linten belangrijke structuurdragers zijn voor het gebied en fungeren als dragers voor nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is het in stand houden en versterken van de laanbeplanting in de linten. Functieverandering van bestaande panden en herstructurering van locaties is mogelijk, verdichting niet gewenst (behoud doorzichten naar achterland).

De verdichting van het lint kan in dit geval plaatsvinden omdat er sprake is van een locatie die eerder vrijwel geheel was volgebouwd met agrarische bedrijfsbebouwing. Van doorzichten naar het achterland was al geen sprake. Vanwege de ligging in het historisch lint gelden voor de woningen aan de Middenweg striktere eisen dan voor de woningen in de achtergelegen woonbuurt. Zo wordt met de nieuwe invulling van het plan Mantelhof ingespeeld op de uitgangspunten zoals in de Structuurvisie 2012-2022 geformuleerd.

Woonvisie Medemblik 2012-2020

In de op 22 november 2012 vastgestelde Woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' is het beleid van de gemeente Medemblik vastgelegd. Speerpunten uit deze woonvisie zijn:

1. 800 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen realiseren in de prijsklasse tot €250.000 (koop), respectievelijk € 652 (huur);
2. voldoen aan de eisen van duurzaamheid volgens het meetinstrument GPR gebouw, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie;
3. ruimte bieden aan nieuwe woonvormen en experimenten, waaronder kangoeroewoningen, zorg- en woongemeenschappen, collectief particulier opdrachtgeverschap, et cetera;
4. starters ondersteunen;
5. ruimte voor een combinatie van wonen en werken.

De bouwcapaciteit voor Andijk die op dit moment geldt, is niet reëel en wordt herberekend. Ten aanzien van het plan Mantelhof kan wel worden gesteld dat het merendeel van de woningen in dit plan is opgenomen in de Woonvisie, namelijk de oorspronkelijke 80 woningen. Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van dat aantal woningen slechts 13 extra woningen mogelijk. Deze 13 extra woningen worden toegestaan met het oog op de veranderde woningmarkt en het extra bouwen van levensloopbestendige woningen.

Welstandsnota/beeldkwaliteitsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. In de welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

In dit geval wordt het welstandskader gevormd door het Beeldkwaliteitsplan Andijk (2006). Het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan is binnen de kaders van dat beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen. De hoofdopzet blijft ongewijzigd. Wel is voor dit bestemmingsplan sprake van een bijzondere situatie. Dit bestemmingsplan vormt namelijk een globaal toetsingskader, waarbij aanvullend een beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn specifiek voor het plangebied een wensbeeld en toetsingscriteria vastgelegd.

Archeologisch beleid

Het gemeentelijk archeologisch beleid wordt momenteel ontwikkeld in regionaal verband, door Archeologie West-Friesland. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 is het verplicht om bij alle ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met (mogelijk) aanwezige archeologische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen worden door de gemeente Medemblik getoetst op bekende en te verwachten archeologische waarden. Hiervoor wordt ad-

vies ingewonnen bij Archeologie West-Friesland (AWF), een regionaal samenwerkingsverband sinds juni 2010.

Duurzaam Medemblik

Het gemeentelijke beleid voor het toekomstgericht (duurzaam) ontwikkelen van de gemeente Medemblik is vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam Medemblik. De brede aanpak van duurzaamheid maakt Medemblik concreet met de thema's: gebiedsontwikkeling, inkopen en aanbesteden, mobiliteit, energieopwekking, energiebesparing en bewustwording. Binnen deze thema's kan de gemeente sturen op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Medemblik als duurzame gemeente betekent ook dat er ruimte is voor economische groei, dat ontwikkelingen aansluiten op de identiteit van het landschap en dat er ruimte is voor participatie en flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden van gebouwen en ruimte. Medemblik is (ook) in de toekomst een veilige en leefbare gemeente. Dit impliceert een aantrekkelijke, schone en herkenbare omgeving, waar de inwoners trots op zijn. De dorpskernen worden ingericht zodat het energieverbruik vermindert en de CO₂-uitstoot wordt beperkt.

Energie neutraal bouwen wordt de norm voor de nabije toekomst. In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen. Van een EPC 04 (in 2015) tot energie neutraal in 2020. Dat ligt vast in Europees en Nederlands overheidsbeleid. Zeer energiezuinig en energie neutraal bouwen biedt nu al een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw.

De gemeente Medemblik streeft naar een energie-efficiënte, duurzame omgeving. Medemblik wil de projectontwikkelaars meenemen in de transitie naar energie neutraal bouwen en/of renoveren. Hiervoor biedt de gemeente kosteloos een sublicentie van het programma GPR Gebouw (een online tool) aan om een objectief oordeel te kunnen geven over de duurzaamheid van de bouwplannen. De Milieudienst Westfriesland is in het bezit van een licentie en verstrekt op verzoek van de gemeente een sublicentie aan de ontwikkelaar, architect of bouwer. De gemeente maakt voor de geplande nieuwbouw afspraken met de ontwikkelende partij over het gebruik van dit programma. De online tool GRP Gebouw is een hulpmiddel om de duurzaamheid van ontwerp voor een gebouw of woning objectief inzichtelijk te maken vanuit een aantal vaste thema's. Wanneer bij renovatieplannen en nieuwbouw van woningen een energielabel wordt overlegd, hoeft er voor dit onderdeel geen gebruik te worden gemaakt van GPR Gebouw. Hiermee wordt bij de uitvoering van de plannen rekening gehouden.

Fysieke duurzaamheid

In aansluiting op de beleidsnota Duurzaam Medemblik is het streven om 20% van de huidige energievraag in de gemeente in 2020 met hernieuwbare energiebronnen op te wekken. Dat kan binnen en buiten de gemeentegrenzen worden gerealiseerd. De fysieke duurzaamheid hangt samen met kleine interventies en maatregelen in (de herontwikkeling van) de dorpskernen.

Iedere ontwikkeling draagt bij aan de verduurzaming door bijvoorbeeld:

- Alternatief voor fysieke oplossingen (o.a. digitaliseren).
- Duurzaam slopen (afval is nieuwe grondstof).
- Materiaalgebruik en -hergebruik.
- Energiereductie en (collectieve) hernieuwbare energievoorzieningen.
- Verduurzaming mobiliteit.
- Opzetten ecologische kringlopen; water, reststoffen en warmte/energie.
- Sloten, binnenwater met elkaar verbinden.
- Natuurvriendelijke oevers toepassen.
- Aanleggen infrastructuur voor duurzame mobiliteit.

Sociale duurzaamheid

De dorpskernen staan centraal. Daar wordt geleefd (en veelal gewerkt). De bewoners hechten aan de buurt en moeten hun wooncarrière in de eigen buurt kunnen doorlopen. Daarvoor krijgen de dorpskernen een breder instrumentarium. Bijvoorbeeld:

- Andere vormen of collectief beheer van buurtgroen.
- Inrichting openbare ruimte afstemmen op wensen bewoners.
- Ruimte voor collectieve ontwikkelingen in de buurt/dorpskern (o.a. lokaal energiebedrijf).

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat.

4. 1. Geluidhinder

Op grond van de *Wet geluidhinder* (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerlawaaai van belang.

Wegverkeerlawaaai

De woongebieden van Andijk zijn ingericht als 30 km/uur-zone. Dit zal ook gelden voor de woningen binnen de nieuwe woonbuurt achter het lint aan de Middenweg. Op de Middenweg en op de Beldersweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van deze wegen.

In het kader van de eerder doorlopen ruimtelijke procedure in 2006 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen die direct aan de Middenweg zijn geprojecteerd niet wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de woningen achter lint wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Omdat het onderzoek uit 2006 gedateerd is, is een nieuw akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai uitgevoerd (voor het rapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting). Ook hieruit blijkt dat voor wat betreft de 8 woningen aan de Middenweg niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en dat er daarom een besluit hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Het ontwerp besluit wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4. 2. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 11 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Kleine woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) vallen hier ook onder. In deze situatie gaat het om de bouw van 80 woningen (13 extra dan al is toegestaan). Dit valt onder het Besluit NIBM. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn er geen belemmeringen voor het plan vanuit dit aspect.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantoonbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

De omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd als een woonomgeving. De gronden zijn al bestemd voor het bouwen van woningen. In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele bedrijven aanwezig. Het plangebied ligt ook niet in de milieuzones van bedrijven in de omgeving. Omdat er tussen het plangebied en de bedrijven andere woningen aanwezig zijn, zijn deze bovendien maatgevend voor de bedrijvigheid. Zodoende zijn er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de woningbouwlocatie.

4. 4. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied. Om dit aan te tonen zijn er in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het laatste bodemonderzoek is in 2007 uitgevoerd.

Uit dit laatst genoemde onderzoek blijkt dat op het grootste deel van de locatie sprake was van enkele licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen. Lokaal was sprake van een matige verontreiniging met arseen in het grondwater. Naar aanleiding van dit bodemonderzoek is in het regionale bodeminformatiesysteem de volgende opmerking opgenomen: "Drie tanks (2 ondergronds en 1 bovengronds) dienen nog te worden verwijderd inclusief de in 2004 aangetoonde lichte verontreinigingen".

De voornoemde tanks en de bijbehorende grond zijn later dat jaar (2007) ook daadwerkelijk gesaneerd. De rapporten waaruit dit blijkt, zijn opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Door de sanering die toen is uitgevoerd, is de grond geschikt geworden voor de bestemming woningbouw.

Verder is er na 2007 op basis van het Besluit bodemkwaliteit veel grond aangevoerd. Tevens was er tijdelijk grond op het perceel opgeslagen. In februari 2008 is er een partijkeuring gedaan ter bepaling van de hergebruiksmogelijkheden van de gronden, conform het Bouwstoffenbesluit, waarbij deze zijn beoordeeld als "schone grond" (zie rapport in bijlage 5).

Volgens de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) is echter in 2011 door de toenmalige Milieudienst Westfriesland asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Gezien deze (verdachte) activiteiten en het feit dat de huidige bodemonderzoeken zijn verouderd, dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen een geactualiseerd bodemonderzoek te worden gevoegd om risico's voor milieu en volksgezondheid uit te sluiten.

Bovenstaande zal in acht worden genomen bij de aanvraag omgevingsvergunning te zijner tijd.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over externe veiligheid om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. In het navolgende worden de risicobronnen in en om het plangebied nagelopen.

In de nabijheid van het plangebied komen geen risicovolle bedrijven voor. Ook zijn geen buisleidingen (zoals hogedruk aardgasleidingen) of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig die externe risico's veroorzaken.

Dit bestemmingsplan maakt ook geen risicovolle inrichtingen mogelijk. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Waterparagraaf

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De woningbouwontwikkeling binnen het plangebied is in een eerdere ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt. Daarbij is overleg gevoerd met het hoogheemraadschap over de waterhuishouding. Dit bestemmingsplan maakt een meer flexibele inrichting van het gebied binnen de vastgelegde structuur mogelijk. In principe heeft de flexibele inrichting geen gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf worden de voor het hoogheemraadschap relevante aspecten in relatie tot het plan behandeld:

Waterkwantiteit

Het plan heeft in potentie invloed op de waterhuishouding. Dit is het gevolg van een toename aan verharding waardoor hemelwater sneller wordt afgevoerd. Om de effecten van verhardingstoename te compenseren hanteert het hoogheemraadschap als uitgangspunt om compenserende waterberging te realiseren. Deze compensatie is al gerealiseerd door de aanleg van een brede watergang rondom de nieuwe woonbuurt. Schoon hemelwater afkomstig van de verhardingen in het plangebied wordt afgevoerd op deze watergang.

Afvalwater wordt aangeboden op het rioleringsstelsel. Ten opzichte van de momenteel bestemde situatie neemt de hoeveelheid afvalwater niet significant toe. Daarom wordt aangenomen dat het systeem voldoende capaciteit heeft. Hiermee wordt bij de uitvoering van de plannen rekening gehouden.

Waterkwaliteit

Het uitgangspunt is het 100% afkoppelen van schoon hemelwater van het rioleringsstelsel. Bij toepassing van een gescheiden stelsel zal een inschatting worden gemaakt naar potentieel vervuilde oppervlakken.

Voor de nieuwe bebouwing moeten uitlogbare materialen zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien materialen als koper, lood en zink worden gebruikt, is voor de afvoer van hemelwater maatwerk vereist.

Waterkeringen en wegen hoogheemraadschap

niet van toepassing

Afvalwaterketen

Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd op de daarvoor aangelegde voorzieningen. Voor vervuild hemelwater vanuit het plangebied gelden de landelijke normen.

Onderhoud aan oppervlaktewater

Voor het onderhoud aan watergangen van het waterschap wordt uitgegaan van een obstakelvrije zone van 5 meter. De watergangen in en rondom het plangebied zijn geen watergangen van het waterschap. Daarom wordt in dit bestemmingsplan geen obstakelvrije zone geborgd. In dit geval kan onderhoud vanaf het water worden uitgevoerd. Dat is gezien de breedte van de watergang mogelijk.

Proces watertoets

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het hoogheemraadschap voorgelegd. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het wateradvies.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gun-

stige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is beschermd onder de *Natuurbeschermingswet* betreft het IJsselmeer. Dit gebied ligt op ruim 200 meter ten noorden van het plangebied.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is al geschikt bevonden voor het realiseren van woningbouw. Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een meer flexibele invulling van het gebied. Er worden geen belastende functies voorgesteld. Gezien de beperkte aard en omvang van het plan en gezien het gebruik van de omgeving wordt geconcludeerd dat het plan geen invloed op de aanwezige natuurwaarden heeft.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een voormalige bedrijfskavel die is gesaneerd en gereed is gemaakt voor woningbouw. Er is momenteel sprake van een braakliggend terrein aansluitend aan een bestaand woongebied. De locatie is door het huidige gebruik en de recente ingrepen ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten.

Omdat het terrein alweer een tijdje braak ligt, is het mogelijk dat het een onderdeel is van een habitat van dieren. Het zal in dat geval om soorten gaan die niet verstoringsoefelg zijn, vanwege de ligging in de bebouwde kom en nabij woningen. In de omgeving blijft ook voldoende gelijkwaardig habitat over. Er is daardoor geen sprake van een significante aantasting van een leefgebied.

Het plan stelt geen directe ingrepen aan de huidige waterpartijen en oevers voor. Ook worden geen bomen gekapt. Er worden geen vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad. Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de *Flora- en faunawet*. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 8. Cultuurhistorie

Algemeen cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het projectgebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken van de omgeving als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is aangegeven hoe deze waarden worden gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

In de *Monumentenwet* is geregeld dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden, indien deze worden verwacht.

In het kader van de ruimtelijke procedure in 2006 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De samenvatting van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem is verstoord. De conclusie is dat, vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten, geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen.

Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor het plan. Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling. De aanwezige kabels en leidingen zijn in beeld gebracht. Hiermee zal bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die voor de invulling van het plangebied zijn gehanteerd. Voor het plan is van belang dat de gewenste situatie en flexibiliteit, zoals beschreven in paragraaf 2.3, mogelijk wordt gemaakt zonder dat dit ten koste gaat van de gewenste kwaliteit. Om dit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat samen met dit bestemmingsplan het ruimtelijk kader en het beeldkader voor de ontwikkelingen vormt. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.

In paragraaf 5.1 worden de kernpunten uit het beeldkwaliteitsplan genoemd en in paragraaf 5.2, 5.3 en 5.4 zijn de uitgangspunten (vanuit het beeldkwaliteitsplan) voor het bestemmingsplan ten aanzien van de inrichting van het woongebied en van de openbare ruimte beschreven. Paragraaf 5.5 geeft daarbij een voorbeeldinrichting.

Paragraaf 5.6 gaat in op de parkeernorm die voor het plangebied wordt gehanteerd.

5. 1. Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als aanvulling op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt de hoofdstructuur vast en regelt de goot- en bouwhoogten en de situering van de bebouwing op de kavels. In het beeldkwaliteitsplan worden aan de bebouwing aanvullende eisen gesteld wat betreft beeld, uitstraling en de inrichting van de openbare ruimte.

Een belangrijke voorwaarde voor de gemeente om medewerking te verlenen aan de flexibele regeling is dat dit gebeurt met respect voor uitstraling naar de omgeving, waarbij twee eisen explicieter zijn verwoord, namelijk dat de woningen aan de Middenweg de karakteristiek van het lint versterken en dat de zichtlijnen vanuit het gebied en op de dijk en de kerk uit het oorspronkelijke plan worden geborgd. Met het oog hierop wordt zowel in het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan onderscheid gemaakt tussen de woningen aan de Middenweg en die in de buurt erachter. De zichtlijnen worden gevormd door de belangrijkste wegenstructuur. Deze is vastgelegd binnen een aparte bestemming.

In het beeldkwaliteitsplan worden drie uitwerkingsgebieden onderscheiden, namelijk de openbare ruimte, de woningen in de buurt achter het lint en de woningen direct aan de Middenweg. In de volgende paragrafen worden per deelgebied de voor het bestemmingsplan relevante uitgangspunten beschreven.

5. 2. Uitwerking openbare ruimte

De openbare ruimte is onder te verdelen in wegen en overige openbare ruimte. De positie van het wegenpatroon is voor een groot deel vastgelegd in het bestemmingsplan: één ontsluitingsweg in oostwestrichting vanaf de Middenweg waarop twee secundaire wegen in noord-zuidrichting aansluiten. Deze wegen vallen onder de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Daar omheen ligt de bestemming

‘Woongebied’. Binnen deze bestemming is een uitwisselbaarheid tussen uit te geven woonkavels en openbare ruimte mogelijk. Zo kunnen de secundaire wegen indien gewenst met elkaar worden verbonden via parkeerpleintjes of langzaam verkeersverbindingen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ wordt ingericht voor openbare ruimte;
- de bestemming ‘Woongebied’ kan zowel voor woonkavels als voor openbare ruimte worden ingericht.

In uitwerkingshoofdstuk 1 van het beeldkwaliteitsplan is het gewenste beeld voor de openbare ruimte beschreven.

5. 3. Uitwerking woningen buurt

Vooraf in de nieuwe woonbuurt achter het (aan te vullen) lint van aan de Mid-denweg is veel flexibiliteit gewenst. Dit gebied, met uitzondering van de belang-rijkste wegenstructuur, is daarom onder één globale bestemming gebracht. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen, de inrichting van het woongebied kan worden in-gevuld aan de hand van enkele randvoorwaarden.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- binnen de bestemming ‘Woongebied’ mogen maximaal 72 woningen worden gebouwd;
- de positie van de woningen op de kavels is bepaald door een minimale af-stand tot de zijdelingse perceelgrens (3 meter) en tot de naar een weg ge-keerde perceelgrens (3,5 meter);
- de goot- en bouwhoogte zijn maximaal 7 en 12 meter, zodat woningen opge-bouwd uit twee bouwlagen met kap mogelijk zijn;
- een kap is in principe verplicht, de dakhelling kan tussen 30 en 60 graden zijn, maar ook een mansardekap is mogelijk. Hiervan kan onder voorwaarden worden afgeweken;
- bij de woningen zijn bijbehorende bouwwerken op basis van de standaard regeling van de gemeente mogelijk. De gezamenlijke oppervlakte van de bij-behorende bouwwerken is maximaal 60 m² waarbij geldt dat maximaal 50% van het erf bebouwd mag worden. Van de maximale oppervlakte kan onder voorwaarden worden afgeweken tot 100 m² en 300 m² op grote percelen;
- naast het wonen biedt het plan mogelijkheden voor bepaalde beroepen of bedrijven aan huis en voor mantelzorg.

In uitwerkingshoofdstuk 2 van het beeldkwaliteitsplan is het gewenste beeld voor het gebied beschreven. Er wordt veel vrijheid gegeven qua architectuurstijl, kleur-en materiaalgebruik. Het overwegende beeld is dorps (kleinschalig, voornamelijk met kap, ruimte voor verscheidenheid).

5. 4. Uitwerking woningen Middenweg

Langs de Middenweg wordt de karakteristieke lintbebouwing doorgetrokken. Voor deze woningen geldt een strakker beeldkwaliteitsregime. Het doel is om de woningen op te laten gaan in het lint.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- de woningen vallen binnen de bestemming 'wonen' waarin in totaal 8 woningen zijn toegestaan;
- de ligging van de woningen is globaal vastgelegd binnen bouwstroken;
- de woningen zijn vrijstaand dan wel twee-onder-een-kap;
- verder gelden dezelfde bouwregels als in de bestemming 'Woongebied';
- ook hier biedt het plan mogelijkheden voor bepaalde beroepen of bedrijven aan huis en voor mantelzorg.

In uitwerkingshoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitsplan is het gewenste beeld voor de woningen aan de Middenweg beschreven. Dit sluit aan bij de bestaande bebouwing aan het lint: over het algemeen kleinschalig, kappen met een overwegend lage goothoogte in wisselende richting en vorm afgewisseld met voorname woningen zoals een 'notariswoning'. Een wisselend hoge goot is aanvaardbaar bij een wisselende voorgevelrooilijn en verschillende nok varianten (mansarde, zadeldak, piramidedak, gebroken kap).

5. 5. Voorbeeldinrichting

De inrichting van het gebied kan op basis van de regels van dit bestemmingsplan en de criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt. Een mogelijke verkaveling op basis hiervan is weergegeven in figuur 4.

5. 6. Parkeren

Recentelijk zijn voor de gehele gemeente Medemblik parkeernormen vastgesteld door de raad. Deze worden ook voor het plangebied Mantelhof toegepast. Dat betekent dat de parkeernorm voor vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen (inclusief bezoek) 1 : 2,3 is, waarvan 1 parkeerplaats op eigen erf mag worden gerekend. Voor hoek- en tussenwoningen is dat (inclusief bezoek) 1: 2 en voor huurwoningen (inclusief bezoek) 1 : 1,6.

In het plangebied is ruim voldoende mogelijkheid in de openbare ruimte om te kunnen voldoen aan bovenstaande normen. Dit is uit onderstaande berekening (zie figuur 5), die gebaseerd is op de verkaveling zoals opgenomen in figuur 4, op te maken.

Zoals uit figuur 5 valt af te leiden, is er basis van deze invulling een overschot van 25,4 parkeerplaatsen. Hierbij is er van uitgegaan dat er bij hoekwoningen (zowel koop- als huur-) op eigen erf geparkeerd kan worden. Los daarvan is er sowieso voldoende parkeergelegenheid.

[illegible]

Figuur 4. Mogelijke verkaveling

Parkeerbalans bestemmingsplan art 5. 6 parkeren						
	Norm	aantal woningen	benodigde P openbaar	Eigen erf	gerealiseerd openbaar	Balans
Plandeel Middenweg						
Vrijstaande en 2/1 kap woningen	2,3	8,0	18,4	7,0		11,4
Totaal P openbaar in Middenweg					11,0	
Totaal P openbaar in Middenweg afgerond			18	7	11	0,4
Plandeel Mantelhof						
Vrijstaande woningen	2,3	24,00	55,2	24,00	-	31,2
2/1 kap woningen	2,3	14,00	32,2	14,00	-	18,2
Hoek woningen koop	2	8,00	16,0	5,00	-	11,0
Tussenwoningen koop	2	8,00	16,0	-	-	16,0
Huurwoningen hoek	1,6	8,00	12,8	4,00	-	8,8
Huurwoningen tussen	1,6	10,00	16,0	-	-	16,0
Totaal P openbaar in Mantelhof					127,00	127,0
Totaal P openbaar in Mantelhof afgerond			148	47	127	26
Totalen			167	54	138	25,4

Figuur 5. Berekening aantal parkeerplaatsen

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6. 2. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de voor de gemeente Medemblik gebruikelijke regelingen, met uitzondering van de globale bestemming 'Woongebied'.

Verkeer - Verblijfsgebied

De belangrijkste wegenstructuur binnen het plangebied is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn verkeervoorzieningen (wegen, paden en parkeren) ook groen- en speelvoorzieningen mogelijk.

Water

De bestaande waterstructuur rondom de nieuwe woonbuurt zijn onder de bestemming 'Water' gebracht. Binnen deze bestemming wordt voorzien in waterlopen en -partijen en de oevers. Het is mogelijk om binnen de bestemming aanleggelegenheid te realiseren.

Wonen

De woningen aan de Middenweg zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming kunnen acht woningen (vrijstaand dan wel twee-onder-een-kap) worden gebouwd. Deze moeten in beginsel binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Naast het wonen is ruimte voor bepaalde beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis en voor mantelzorg.

Woongebied

De nieuwe woonbuurt heeft de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming is gericht op het wonen, eventueel in combinatie met bepaalde beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis en/of mantelzorg.

De bestemming is globaal: De woningtypen kunnen op basis van de marktvraag worden ingevuld. De inrichting van het gebied is vrij, wel zijn er enkele voorwaarden aan de positie van de woningen op de kavels opgenomen.

Binnen de bestemming kan ook openbaar gebied, bestaande uit verkeer- en groen-, water-, en speelvoorzieningen worden ontwikkeld.

7. UITVOERBAARHEID

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied bestaan al mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningbouw. De hoofdopzet van het gebied blijft ook ongewijzigd. Dit bestemmingsplan is gericht op het bieden van meer vrijheid in de uitwerking. Hiermee zijn geen grote maatschappelijke belangen gemoeid.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Het voorontwerp-bestemmingsplan is reeds voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dezelfde periode heeft het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. De resultaten daarvan staan beschreven in het volgende hoofdstuk.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan met ingang van gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Binnen 12 weken na ter inzage legging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd door middel van een exploitatieovereenkomst, welke tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten. Daarom wordt besloten dat er bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. RESULTATEN OVERLEG EN INSPRAAK

8. 1. Overleg

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het voorontwerp bestemmingsplan is aan de volgende instanties toegezonden:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN);
3. Hoogheemraadschap Holland Noorder Kwartier (HHNK);
4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
5. Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (Welstand);
6. Archeologie West-Friesland - Bureau Erfgoed VVH;
7. Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland (PWN);
8. NUON;
9. Gasunie;
10. KPN.

Van Provincie Noord-Holland, NUON en KPN is geen reactie ontvangen.

De reacties van de overige instanties worden hieronder weergegeven en beantwoord. Voor de volledige reacties wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Ad 2. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN)

De RUD NHN geeft advies ten aanzien van de aspecten geluid, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid en ecologie.

Het akoestisch onderzoek is akkoord volgens de RUD. Wel worden enkele aanbevelingen gedaan ten aanzien van de geluidsparagraaf (4.1) in deze toelichting. Deze zijn voor zover relevant overgenomen.

De suggestie ten aanzien van de paragraaf Bedrijven en milieuzonering (paragraaf 4.3) wordt overgenomen.

De bodemparagraaf is deels aangepast naar aanleiding van het advies van de RUD. Daarbij zijn tevens rapporten van bodemonderzoeken toegevoegd aan de toelichting (bijlage 5).

E.e.a. heeft echter niet zozeer consequenties voor het bestemmingsplan, als wel voor de aanvraag om omgevingsvergunning te zijner tijd voor het daadwerkelijk bouwen van de woningen.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt aangegeven dat er bij het in paragraaf 4.5 genoemde tankstation inmiddels geen lpg meer wordt verkocht. Met dank aan deze opmerking is de toelichting hier op aangepast in die zin dat de passage met

betrekking tot dit tankstation is geschrapt omdat dit in het kader van de externe veiligheid niet meer relevant is.

Het advies met betrekking tot het aspect ecologie is niet overgenomen. De gemeente vindt dit te ver gaan, omdat a) de sloten zijn gegraven en verder intact blijven en b) het terrein periodiek geklepeld is. Er zijn foto's beschikbaar die dit standpunt ondersteunen, deze kunnen desgewenst worden overgelegd.

Ad 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (HHNK)

De waterhuishouding in het plangebied is volgens de eerder gemaakte afspraken met het Hoogheemraadschap reeds ingericht. Deze zal naar aanleiding van het nieuwe bestemmingsplan niet wijzigen. Ook heeft het aangepaste plan geen of hooguit verwaarloosbare gevolgen voor de verhardingtoename. Daarmee geeft het voorontwerp bestemmingsplan voor het Hoogheemraadschap geen aanleiding tot het maken van verdere op- of aanmerkingen.

Ad 4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De Afdeling Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bestemmingsplan Mantelhof omdat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.

De door haar gedane aanbevelingen zullen bij de uitvoering van het plan zoveel mogelijk ter harte worden genomen.

Ad 5. Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (Welstandscommissie WZNH)

De Welstandcommissie heeft een aantal kanttekeningen gemaakt bij het beeldkwaliteitsplan c.q. bestemmingsplan. Een aantal van deze kanttekeningen is al in het voorontwerp bestemmingsplan en het daarbij opgenomen beeldkwaliteitsplan verwerkt (de reactie van WZNH was al eerder binnengekomen).

De gemeente Medemblik houdt echter vast aan de vaste goot- en bouwhoogte van maximaal 7 respectievelijk 12 meter voor woningen die overal in de gemeente worden gehanteerd en ook als zodanig door de gemeenteraad zijn vastgesteld, waarbij is aangegeven dat variatie in hoogte op een andere wijze geborgd moet worden. Het beeldkwaliteitsplan wordt aanvullend op het bestemmingsplan gezien als wenselijke situatie, maar heeft geen bindend karakter.

Ad 6. Archeologie West-Friesland

Volgens de Archeologiedienst is het archeologisch aspect goed verwoord in het voorontwerp bestemmingsplan. Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologisch waardevolle resten wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

De in het advies opgenomen richtlijnen/aanbevelingen ten aanzien van de uitvoering worden in acht genomen.

Ad 7. Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland (PWN)

Het waterleidingbedrijf maakt een aantal opmerkingen. Deze zijn voor het bestemmingsplan niet direct relevant maar worden wel bij de uitvoering van het plan betrokken.

Ad 9. Gasunie

Gasunie heeft aangegeven dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

8. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 juli 2014 tot en met 14 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken op het bestemmingsplan.